



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 130 del 22/08/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 luglio 2008, n. 1223

Comune di Fasano (Br) – Piano di Lottizzazione Comparto n. 1 – Zona C3 in località Savelletri – Delibera C.C. n. 119 del 05/10/2006. Rilascio parere paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio Prof.ssa Angela Barbanente sulla base dell'istruttoria espletata dal Dirigente f.f. dell'Ufficio Paesaggio e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

"Si premette che con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P. n°6 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio.

L'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. prevede che i piani urbanistici territoriali tematici, i piani urbanistici intermedi, i piani settoriali di enti e soggetti pubblici e quelli proposti da privati, i piani regolatori generali, gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica sia privata, quando prevedono modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del Titolo II del D.L.vo n°490/99, o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal P.U.T.T./P non possono essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico.

Il parere paesaggistico viene rilasciato, sia se favorevole, sia se favorevole con prescrizioni, sia se non favorevole, entro il termine perentorio di sessanta giorni, dalla Giunta Regionale previa istruttoria dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

Premesso quanto sopra si rappresenta che dal Comune di FASANO nel cui territorio vi sono località sottoposte a vincolo paesaggistico, è pervenuta la sotto elencata domanda per il rilascio del parere di cui all'art.5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

A tal fine il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'istruttoria tecnica della domanda pervenuta e degli atti relativi che viene sottoposta alla Giunta Regionale per l'esame e le determinazioni di competenza, munita del parere di merito. Il predetto parere di merito è espresso in funzione della verifica dell'ottemperanza delle opere in progetto alle N.T.A. del P.U.T.T./P. ed in particolare agli indirizzi di tutela (art. 2.02) previsti per gli /l'ambiti/o estesi/o interessati/o ;

al rispetto delle direttive di tutela (art.3.05) e delle prescrizioni di base (prescritte dal P.U.T.T./P o, se presente, dal sottopiano) per gli elementi strutturanti i siti interessati (Titolo III) oppure, sulle motivazioni delle integrazioni-modificazioni apportate (art.5.07);

- alla legittimità delle procedure;

- all'idoneità paesaggistico - ambientale e culturale motivata (sia in senso positivo che negativo) delle previsioni progettuali.

INTERVENTO: Piano di Lottizzazione Comparto n° 1 - Zona Residenziale di espansione C3 del vigente P.R.G. in località Savelletri di Fasano (BR) Soggetto proponente : Building Sud S.r.l.

Con nota prot. n° 44692 del 01/12/2006 il Comune di Fasano ha trasmesso al Settore Urbanistico Regionale la documentazione scritto-grafica relativa al Piano di Lottizzazione comparto n°1 in zona C3 di P.R.G. in località Savelletri di Fasano, adottato con delibera di C.C. n° 119 del 5/10/2006. La predetta documentazione è stata inoltrata per l'acquisizione del necessario parere del CUR ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1980, sussistendo - sull'area oggetto di intervento - il vincolo paesaggistico ex L. 1497/1939.

Il Comitato Urbanistico Regionale ha espresso, relativamente all'intervento di cui trattasi, parere favorevole con atto n° 11 del 29/3/2007.

La documentazione scritto-grafica trasmessa, acquisita al Settore Urbanistico Regionale con prot. n° 10873 del 29/12/2006 e al Comitato Urbanistico Regionale con prot. n° 1388 del 29/12/2006, risulta costituita dai seguenti elaborati:

- TAV. 1 - Individuazione comparto su stralcio catastale, stralcio aerofotogrammetrico, stralcio variante PRG;
- TAV. 1/A - Individuazione superficie residenziale su stralcio catastale, stralcio aerofotogrammetrico, stralcio variante P.R.G.;
- TAV. 2 - Individuazione lottizzazione su stralcio catastale, stralcio aerofotogrammetrico, stralcio catastale (standards);
- TAV. 2/A - Individuazione rilievo effettuato su stralcio catastale, stralcio aerofotogrammetrico;
- TAV. 2/B - Stralcio aerofotogrammetrico con rilievo altimetrico ; foto aerea con indicazione delle alberature;
- TAV. 3 - Zonizzazione e dati di progetto; Planimetria di progetto;
- TAV. 4 - Planimetria generale con distanze; opere di urbanizzazione;
- TAV. 5 - Profili e sezioni;
- TAV. 5/A - Pianta e sezione tipologia A;
- TAV. 5/B - Pianta e sezione tipologia B;
- TAV. 6 - Rilievo fotografico;
- TAV. 7 - Relazione tecnica illustrativa;
- TAV. 7/A - Relazione tecnica PUTT/P;
- TAV. 8 - Norme tecniche di attuazione;
- TAV. 9 - Schema di convenzione;

Con nota prot. 7978/8305-06 il Settore Urbanistico Regionale - Ufficio Paesaggio -richiedeva al Comune di Fasano chiarimenti in merito all'intervento in progetto in quanto, a seguito dell'istruttoria preliminare effettuata, veniva riscontrato che parte del P.d.L. di cui trattasi ricadeva all'interno dell'area annessa dell'Ambito Territoriale Distinto "Coste ed aree litoranee", dove si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.2 dell'art. 2.02 e le direttive di tutela di cui al punto 2.2. dell'art. 3.05 e le prescrizioni di base di cui al comma 4.2 punto 3.07 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Con nota prot. 35940 del 16/10/2007 e successivamente con nota prot. 9319 del 4/3/2008, il Comune di Fasano ha trasmesso al Settore Urbanistico regionale ulteriore documentazione cartografica,

evidenziando, sulla base dell'esatta Individuazione della linea demaniale, che solo una parte della lottizzazione di cui trattasi ricade effettivamente all'interno dell'area annessa all'area litoranea.

Il programma costruttivo in parola, che prevede la realizzazione di n° 15 lotti edificabili sui quali è prevista la realizzazione di alloggi di tipo unifamiliare, ricade su aree individuate in catasto al Fg. n° 109 ptc. n° 735, 926, 927, 928, 929, 930, 931.

La soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti parametri urbanistico -edilizi più significativi:

Sup. territoriale della maglia mq. 11.718

Superficie zonizzata C3 mq 10.607

Viabilità di P.R.G. mq. 1.111

Volume edificabile mc 3.544,94

Volume di P.d.L. mc 3.411,66

I.f.t. mc/mq. 0,291

Aree a standards

(parcheggio e verde) mq. 614,10

Rc max 0,13 < 0,40

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia quanto segue:

- Il P.U.T.T./P. classifica l'area interessata dall'intervento proposto quale Ambito Territoriale Esteso di tipo «C» di valore distinguibile (art. 2.01 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P)

Stante la classificazione « C » le aree interessate dall'intervento risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.U.T.T./P (art. 2.01 comma 2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e quindi si riscontra la legittimità dell'iter procedurale intrapreso dal Comune di FASANO con la richiesta di parere paesaggistico di che trattasi inoltrata ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

La classificazione «C» individua secondo il P.U.T.T./P. un «valore distinguibile laddove, sussistano condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti »

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore distinguibile «C» prevedono la « salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato ;trasformazione dell'assetto attuale ,se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica» (art. 2.02 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) - Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo «C», quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:

- Con riferimento al sistema «assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico» le direttive di tutela prescrivono che «va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche(definenti gli A.T.D. di cui all'art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale»; si prescrive altresì che «le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree....».

- Con riferimento al sistema «copertura botanico vegetazionale e colturale» le direttive di tutela prescrivono «la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica, la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono», si prescrive altresì che «tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale, la sua ricostituzione, le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo.»

- Per quanto attiene al sistema «stratificazione storica dell'organizzazione insediativa »va perseguita «la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali(art. 2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi ,sia la loro appropriata fruizione /utilizzo .sia la salvaguardia /ripristino del contesto in cui sono inseriti»;si prescrive altresì che «per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04 ,va evitata ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e ,di contro, vanno individuati i modi per innescare processi di corretto utilizzo e valorizzazione».

- Dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, ed in particolare dalla relazione paesaggistica per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico (Ambiti Territoriali Distinti) si rappresenta quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico: L'area d'intervento risulta interessata da una componente di rilevante ruolo dell'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito territoriale di riferimento. L'area d'intervento, stante la tavola tematica del P.U.T.T./P. relativa all'idrologia superficiale, ricade infatti parzialmente all'interno dell'area annessa all' "Area litoranea" ovvero è compresa entro i 200 mt. dal perimetro interno del demanio marino, dove si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.2 dell'art. 2.02 e le direttive di tutela di cui al punto 2.2. dell'art. 3.05 e le prescrizioni di base di cui al comma 4.2 punto 3.07 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale e della potenzialità faunistica : L'area d'intervento, stante alla cartografia tematica del P.U.T.T./P., non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o d'importanza ecologica, di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse botanico-vegetazionale.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa : L'area non risulta direttamente interessata da particolari beni storico - culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico né l'intervento interferisce, sia pure indirettamente, con beni posizionati all'esterno dell'area d'intervento ovvero con il contesto di riferimento visuale di peculiarità individuate dal P.U.T.T./P. oggetto di specifica tutela.

La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico risulta sottoposto al vincolo ex L. 1497/39, mentre non risulta interessato da altri ordinamenti vincolistici previgenti all'entrata in vigore del P.U.T.T./P.: decreti Galasso, usi civici e vincolo idrogeologico.

Entrando nel merito dell'intervento proposto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'ambito territoriale di riferimento in cui l'intervento in progetto andrà a collocarsi risulta alquanto antropizzato, in quanto posizionato a ridosso del centro abitato di Savelletri su un suolo incolto privo di

alberature e di vegetazione di pregio.

Con riferimento specifico all'area oggetto d'intervento questa risulta parzialmente interessare l'area annessa ad un ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti all'art. 3.01 titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

In particolare si specifica che l'intervento in progetto, per quanto attiene alle volumetrie ed alle sistemazioni esterne previste, risulta non interferire direttamente con l'area litoranea di cui all'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

L'area oggetto d'intervento, stante la cartografia tematica del P.U.T.T./P. relativa all'idrologia superficiale, risulta parzialmente inclusa all'interno dell'area annessa all'area litoranea, per la quale si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.2 dell'art. 2.02 e le direttive di tutela di cui al punto 2.2. dell'art. 3.05 e le prescrizioni di base di cui al comma 4.2 punto 3.07 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Con riferimento alla nota prot. 9319 del 4/3/2008, con la quale il Comune di Fasano ha trasmesso la cartografia relativa all'esatta individuazione - sulla base della dividente demaniale riportata nel Sistema Informativo Demanio Marittimo - dell'area litoranea e relativa area annessa, si rappresenta che parte del P.d.L. di cui trattasi ricade all'interno dell'area annessa all'area litoranea; ciò con particolare riferimento ai lotti n.8 ed n.11 ed al lotto n.7 (in maniera marginale)

Pertanto, con riferimento all'area annessa all'area litoranea, ovvero alla fascia di profondità costante di mt. 200 dal perimetro della zona litoranea verso l'entro terra, si rileva un'interferenza significativa tra la soluzione progettuale presentata e i regimi di tutela e le prescrizioni di base relative all'emergenza geomorfologica di cui trattasi, ove le prescrizioni di base risultano direttamente vincolanti e prevalenti rispetto a tutti gli strumenti di pianificazione vigenti ed in corso di formazione in quanto costituenti il livello minimo inderogabile di tutela da osservarsi necessariamente per tutti gli A.T.D. secondo le disposizioni dell'art. 1.03 punto 3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Ciò stante la soluzione progettuale del P.P. proposto al fine di non derogare alle prescrizioni di base fissate per l'area annessa all'area Litoranea dalle N.T.A. del P.U.T.T./P., dovrà necessariamente, in sede di progettazione definitiva, essere opportunamente riconfigurata prevedendo la traslazione delle volumetrie di progetto, ed in particolare dei volumi relativi al lotto n° 8 e al lotto n° 11, oltre la fascia profonda di mt. 100 dal limite interno della zona litoranea interessando i contigui lotti 7 e 10 ed utilizzando la soluzione tipologica "B" di progetto.

L'intervento in progetto, riconfigurato secondo le prescrizioni in precedenza riportate, che attengono al necessario riposizionamento delle volumetrie in progetto relativamente ai lotti n° 7 e n° 11 all'esterno della fascia di 100 mt. dal limite interno dell'area Litoranea, comporterà una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo del territorio che non andrà ad interferire in maniera significativa con le peculiarità paesaggistiche presenti nell'ambito territoriale esteso di riferimento.

Premesso quanto sopra si ritiene pertanto che l'intervento in parola, fermo restando la sua necessaria riconfigurazione secondo le prescrizioni in precedenza riportate, non interferisce, ovvero è conforme agli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato nonché rispetta le direttive di tutela e le prescrizioni di base fissate dal P.U.T.T./P. per gli elementi paesaggistici strutturanti (titolo III) l'ambito esteso interessato dalle opere.

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata, come riconfigurata secondo le prescrizioni in precedenza riportate, si rappresenta che questa, per la sua articolazione planivolumetrica, risulterà idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale in quanto andrà ad operare una trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi non pregiudizievole alla conservazione dei complessivi valori paesistici del sito, ovvero ancora compatibile con la successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito esteso di riferimento da operarsi mediante la pianificazione comunale sottordinata.

Premesso quanto innanzi, in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P, per il progetto proposto, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole con prescrizioni fermo restando la successiva fase degli adempimenti comunali in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui all'art. 5.01 delle N.T.A del P.U.T.T./P.

In particolare, in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica, l'Amministrazione Comunale dovrà procedere al controllo del recepimento delle seguenti prescrizioni da parte della soluzione progettuale presentata, finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

In sede di progettazione esecutiva, le volumetrie di progetto relative ai lotti n° 8 e n° 11, siano posizionate oltre la fascia profonda di mt. 100 dal perimetro interno dell'area litoranea interessando i contigui lotti 7 e 10 ed utilizzando la soluzione tipologica "B" di progetto; - Le alberature della flora locale (alberature di ulivo), siano totalmente preservate o comunque oggetto di estirpazione e successivo reimpianto all'interno della stessa area d'intervento ovvero implementate mediante la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi prevalentemente a ridosso delle volumetrie di progetto. Quanto sopra anche al fine di consentire, attraverso la tutela del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono, la mitigazione dell'impatto, soprattutto visivo, delle opere in progetto dai siti a maggiore fruizione visiva ovvero dai luoghi da cui si hanno le condizioni visuali per percepire aspetti significativi del contesto paesaggistico di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi. In ogni caso le aree libere all'interno del lotto siano sistemate a verde.

In sede di esecuzione delle opere dovrà essere opportunamente garantito lo scorrimento e lo smaltimento delle acque meteoriche superficiali in modo da non arrecare danno alla consistenza del suolo;

Si prescrive l'utilizzo della pietra locale per la realizzazione delle recinzioni e per le sistemazioni esterne. Le recinzioni siano realizzate con muratura piena in pietra locale con h max pari ad un metro e sovrastante ringhiera metallica a maglie larghe. Le coloriture esterne dei corpi di fabbrica in progetto siano realizzate con colori tenui e/o di colore bianco.

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. fermo restando, nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza dell'intervento in progetto alle norme urbanistico - edilizie vigenti e la verifica della conformità dell'intervento alla strumentazione urbanistica generale vigente nonché la verifica dell'ottemperanza alle prescrizioni riportate nel presente provvedimento.

Vengono fatti salvi dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela

ambientale .

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera d) della L.R. 7/97.

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 28/01

"Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

LA GIUNTA

- Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;
- Vista la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dall'istruttore del procedimento dal Dirigente dell'Ufficio Paesaggio e dal Dirigente del Settore;
- A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI RILASCIARE alla ditta Building Sud Srl., relativamente al Piano di Lottizzazione del Comparto 1 in Zona C3 ricadente nel territorio del Comune di FASANO in località Savelletri, il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/Paesaggio e ciò prima del rilascio del permesso a costruire stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art. 2.01 punto 2 delle NTA del PUTT/paesaggio.
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola